

Sygn. akt I ACa 1121/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący: Sędzia SA Bożena Wiklak (spr.)**

**Sędziowie: SA Dorota Ochalska-Gola**

**SA Alicja Myszkowska**

Protokolant: sekr. sąd. Bartosz Kędziora

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2020 r. w Łodzi na rozprawie

**sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

**przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P.**

**o ustalenie**

**na skutek apelacji strony powodowej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku**

**z dnia 18 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 423/14**

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

(...)

Sygn. akt I ACa 1121/19

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 czerwca 2018 roku Sąd Okręgowy w Płocku w sprawie z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta P. o ustalenie:

1. ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana przez Prezydenta Miasta P. w dniu 12 listopada 2013 roku jest uzasadniona i (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zobowiązana jest do uiszczania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości:

- 30.480,87 zł za lata 2014, 2015, 2016 i 2017,

- 59.216,56 zł za rok 2018

-107.467,55 zł począwszy od 2019 r.;

2. zasądził od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

3. oraz obciążył powoda wydatkami poniesionymi w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne, bez konieczności ich przytoczenia. (art. 387 § 2<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.).

Przechodząc do oceny prawnej żądania powoda, Sąd Okręgowy uznał, że dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania była zasadna. Jego zdaniem, powód nie sprostował ciężącemu na nim obowiązki dowodzenia i nie wykazał, że wartość nieruchomości, której dotyczy spór, była niższa niż przyjął pozwany, dokonując wypowiedzenia dotychczasowej opłaty. Podkreślił przy tym, że wyboru właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości w sprawie o ustalenie wysokości aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje rzeczoznawca, a nie którakolwiek ze stron umowy.

Sąd pierwszej instancji oparł się na wydanej w sprawie opinii instytutu (...) - Instytutu (...) i Przedsiębiorstw. Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, opiniujący zastosował podejście porównawcze i metodę porównania parami, przyjmując do porównań nieruchomości przeznaczone pod usługi i handel w różnych miejscowościach. Z uwagi na charakter budowli znajdującej się na spornej nieruchomości, tj. galerii handlowej, z przyczyn oczywistych nie było możliwe przyjęcie do porównań kilkunastu podobnych nieruchomości z rynku lokalnego, gdyż takich na terenie miasta P. po prostu nie ma. To też, zdaniem Sądu Okręgowego, opiniujący zasadnie przyjął do porównań inne miasta stanowiące rynki równoległe, porównywalne z miastem P.. Przy doborze miast podobnych do P. kierowano się zaś położeniem geograficznym w centralnej części Polski oraz liczbą mieszkańców.

Opiniujący oszacował wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na dzień 12 listopada 2013 roku na kwotę 7.007.754 zł. Natomiast, wartość nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz wartość nakładów koniecznych wpływających na cechy techniczno-użytkowe gruntu poczynionych przez powoda na kwotę o zł. Co prawda, na tę okoliczność powód złożył do akt sprawy faktury i rachunki, jednak nie dotyczą one nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz nie są nakładami koniecznymi, wpływającymi na cechy techniczno-użytkowe gruntu, gdyż dotyczą inwestycji wieczystego użytkownika na gruncie.

Pomimo że, według tych ustaleń, wartość nieruchomości jest większa, niż przyjęto do aktualizacji, zaś wartość nakładów podlegających odliczeniu jest zerowa, to będąc związanym stanowiskiem stron, Sąd Okręgowy nie ingerował w ustalenia dokonane przez pozwanego albowiem musiałby orzec na niekorzyść powoda.

Kosztami procesu Sąd pierwszej instancji obciążył powoda jako przegranego, zgodnie z dyspozycją art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w części co do ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej przy ulicy (...) oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...), dokonana przez Prezydenta Miasta P. w dniu 12 listopada 2013 roku jest uzasadniona oraz w części ustalającej opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w wysokości ponad kwotę 30.480,87 zł za rok 2018, 2019 i następne.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c., poprzez oddalenie zgłoszonego prawidłowo przez stronę powodową wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego z zakresu wyceny nieruchomości, w sytuacji, gdy przeprowadzona w sprawie opinia instytutu naukowego, na podstawie której Sąd pierwszej instancji oparł orzeczenie, obarczona była licznymi nieprawidłowościami, które dyskwalifikują ją jako materiał dowodowy, a więc należało powołać kolejnego biegłego;
2. art. 217 § 1, 3 k.p.c. w zw. z art. 157 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990), poprzez oddalenie wniosku dowodowego prawidłowo zgłoszonego przez stronę powodową o zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzonego w sprawie operatu szacunkowego instytutu naukowego, która obarczona była licznymi nieprawidłowościami;
3. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną a nie swobodną ocenę dowodów przeprowadzonych w sprawie, w szczególności opinii instytutu naukowego z zakresu wyceny nieruchomości i oparcie wyroku o tę opinię w sytuacji, gdy była ona obarczona licznymi nieprawidłowościami, którą Sąd pierwszej instancji przyjął w sposób nieuzasadniony, a to w konsekwencji doprowadziło do przyjęcia błędnej wartości nieruchomości i oddalenia powództwa, czyli ustalenia, że aktualizacja opłaty rocznej była uzasadniona;
4. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez nielogiczne, wewnątrznie niespójne rozstrzygnięcie w zakresie nakładów poniesionych na przedmiotową nieruchomość przez stronę powodową, tj. przychylenie się do wniosków opinii instytutu naukowego, zgodnie z którymi przedstawiona przez stronę powodową dokumentacja nie dotyczy nakładów w rozumieniu art. 143 ust. 1 ww. ustawy, a jednocześnie uwzględnienie kosztów części tych nakładów w ustalonej opłacie w wysokości wskazanej w wypowiedzeniu dotychczasowej opłaty.

W konkluzji powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie, że wypowiedzenie dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste było nieuzasadnione, względnie - uzasadnione w innej, niższej wysokości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie przez Sądowi pierwszej instancji istoty sprawy. Wniósł także o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Ponadto powód wniósł o przeprowadzenie pominiętego dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wyceny wartości spornej nieruchomości, która stanowić będzie podstawę do ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta Miasta P. kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na rzecz Skarbu Państwa - Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej.

### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powoda okazała się niezasadna.

Wbrew zarzuto apelacji Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, wyprowadzając na tej podstawie właściwe wnioski. Wbrew zarzutom skarżącego, zebrany w sprawie materiał dowodowy był kompletny i został prawidłowo oceniony.

W niniejszej sprawie sporne pozostawały dwie kwestie. Po pierwsze - wycena objętej przedmiotem sprawy nieruchomości, a po drugie - ocena, czy poniesione przez powoda nakłady podlegają zaliczeniu przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się na opinii Instytutu (...) i Przedsiębiorstw.

Nie może zgodzić się ze skarżącym, że opinia ta obarczona jest błędami, które dyskwalifikują ją jako miarodajny dowód w sprawie oraz że Sąd pierwszej instancji błędnie oddalił wniosek dowodowy powoda o sporządzenie opinii przez kolejnego biegłego, lub

o zwrócenie się do organizacji zawodowej rzeczoznawców majątkowych o ocenę prawidłowości sporządzonego przez Instytut (...) i Przedsiębiorstw operatu szacunkowego.

Należy zauważyć, że sformułowane przez skarżącego zarzuty co do ustaleń i wniosków Sądu Okręgowego, które zostały wyprowadzone na podstawie opinii Instytutu (...) i Przedsiębiorstw, stanowiły w istocie powtórzenie uwag, które powód podniósł już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, a do tych zarzutów opiniujący Instytut odniósł się w sposób wyczerpujący i przekonujący w opinii uzupełniającej.

Wskazać przy tym należy, że zgodnie ze stanowiskiem orzecznictwa, w tym z judykatem, na który powołuje się w apelacji skarżący, sąd nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Strony mogą bowiem, wszelkimi wskazanymi przez prawo procesowe środkami dowodowymi podnosić zarzuty co do opinii biegłych wydanych w sprawie (tak Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 3 października 2013 roku, sygn. akt I ACa 1353/12, Legalis nr 746698).

W przedmiotowej sprawie Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii Instytutu (...) i Przedsiębiorstw, wobec zarzutów kierowanych zarówno przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną pod adresem pierwotnie wydanej w sprawie opinii biegłego E. M.. W ocenie Sądu Okręgowego, w przedstawionej przez tego biegłego opinii pojawiło się szereg nieścisłości w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które nie zostały przez niego wyjaśnione. Z kolei, w przypadku opinii Instytutu (...) i Przedsiębiorstw, wszelkie uwagi zgłoszone przez stronę powodową zostały przez opiniujących szczegółowo wyjaśnione. Wyjaśnienia te są logiczne, spójne i znajdują potwierdzenie w przywołanych przezeń przepisach prawa regulujących sposób szacowania wartości nieruchomości i zaliczenia poczynionych nakładów przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Nie sposób zatem twierdzić, iż doszło do zaniechania gruntowanego zbadania istoty sprawy, zaś kierowane przez skarżącego pod adresem wydanej w sprawie opinii Instytutu (...) i Przedsiębiorstw zarzuty nie zostały niczym uzasadnione, co mogłoby skutkować koniecznością wydania kolejnej opinii.

W tym zakresie, w pierwszej kolejności, odwołując się do przeznaczenia spornej nieruchomości, skarżący zarzucił, że jej wycena została błędnie oparta na nieruchomościach o przeznaczeniu pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, podczas gdy powinna dotyczyć gruntu traktowanego jak grunt niezabudowany i uwzględniać cel, na jaki został oddany w użytkowanie wieczyste.

Takiej oceny powoda nie sposób jednak podzielić. Opiniujący Instytut już na wstępie swojej opinii wskazał, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakres wyceny dla celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste obejmuje jedynie grunt, z wyłączeniem wszelkich znajdujących się na nim naniesień, stanowiących z mocy prawa (art. 235 k.c.) własność użytkownika wieczystego (k. 825). Zakres wydanej w sprawie opinii obejmował więc określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej nieruchomości jako gruntu niezabudowanego, gdyż tylko takie prawo przysługuje oddającemu w używanie pozwanemu i ono właśnie stanowi przedmiot użytkowania wieczystego.

Jednocześnie, jak słusznie podnosiła strona powodowa, wycena ta winna uwzględniać cel, na jaki grunt został oddany w użytkowanie wieczyste. W przedmiotowej sprawie nie ulega zaś wątpliwości, że sporna nieruchomość jest wykorzystywana przez powoda w sposób zgodny z tym celem. Występujący w niej jako pozwany właściciel oddanego w użytkowanie wieczyste gruntu, nie kwestionował sposobu jego wykorzystania. Z pozostałych okoliczności sprawy nie można również wywnioskować, że tak nie jest, skoro z przyczyny oczywiście sprzecznego z umową wykorzystania gruntu, użytkowanie wieczyste nie zostało rozwiązane przed terminem. Z kolei miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położona jest sporna nieruchomość, dopuszcza adaptację istniejących obiektów przemysłowych na usługi, tak jak faktycznie miało to miejsce.

Tym samym, aktualny sposób wykorzystania gruntu odpowiada jego przeznaczeniu, co zgodnie z obowiązującymi przepisami, na co powołuje się skarżący, powinno zostać uwzględnione przy jego wycenie dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. To zaś w wydanej w sprawie opinii znalazło odzwierciedlenie poprzez przyjęcie do porównania obiektów podobnie wykorzystywanych jak sporna nieruchomości.

Biorąc natomiast pod uwagę, że wycena ta nie obejmuje wartości budynków i innych urządzeń wzniesionych przez użytkownika wieczystego lub przez niego nabytych przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, powinna więc uwzględniać wyłącznie potencjał, na jaki grunt może być wykorzystany. W przedmiotowej sprawie wyraża się on w możliwości wykorzystania pod wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, co ma faktycznie miejsce. Taki tok rozumowania opiniującego Instytutu należy uznać za słuszny i wbrew zarzutom skarżącego, zgodny z obowiązującymi przepisami w zakresie sposobu wyceny gruntu dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto strona powodowa zarzuciła, że przy wycenie opiniujący Instytut wziął pod uwagę transakcje nie tylko sprzed, ale i po dacie aktualizacji oraz transakcje z terytorium całego kraju. Zarzuty te także okazały się nieuzasadnione.

Jak stanowi § 26 ust. 3 regulującego tę kwestię rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109), rodzaj rynku, jego obszar i okres badania określa rzeczoznawca majątkowy, uwzględniając w szczególności przedmiot, zakres, cel i sposób wyceny, dostępność danych oraz podobieństwo rynków. Innymi słowy, w kwestionowanym przez skarżącego zakresie biegły korzysta z szerokiej swobody i to on decyduje o datach oraz obszarze transakcji przyjętych do porównania dla potrzeb wyceny. Nie oznacza to jednak dowolności w wyborze, który musi być uzasadniony. Ograniczeniem w tym zakresie jest chociażby dostępność danych, a przede wszystkim podobieństwo rynków.

Biorąc więc pod uwagę, że na obszarze P. nie ma prawie w ogóle nieruchomości podobnych do spornej działki, o podobnych parametrach i potencjale wykorzystania, konieczne było odwołanie się dla celów wyceny do rynków podobnych z obszaru całego kraju. W tym zakresie nie można zatem zarzucić opiniującemu Instytutowi bezprawnej dowolności. Co więcej sam skarżący, kwestionując opinię biegłego E. M., wskazywał na potrzebę przyjęcia dla potrzeb wyceny jedynie transakcji związanych z obrotem nieruchomości stanowiących centra handlowe, a w przypadku braku podobnych nieruchomości na rynku lokalnym, - odwołania się do szerszego obszaru - województwa, a nawet kraju (k. 541).

W świetle okoliczności sprawy, kwestionowany przez skarżącego wybór transakcji do porównania dla potrzeb wyceny spornej nieruchomości był uzasadniony. Skoro w P., w analizowanym okresie odnotowano jedynie jedną transakcję nieruchomością podobną, którą zresztą uwzględniono przy wycenie, to konieczne było poszerzenie rynku o inne podobne miasta na terenie Polski. W tym zakresie opiniujący Instytut wziął pod uwagę miasta o podobnym usytuowaniu geograficznym w centralnej Polsce, o podobnej liczbie mieszkańców oraz o podobnym stopniu zurbanizowania. W swoich obliczeniach zróżnicował wybrane miasta pod względem liczby ludności wskazując, że kryterium to pozostaje mocno skorelowane ze stopniem zurbanizowania. Tym samym, twierdzenia skarżącego, jakoby przy doborze miast do porównania opiniujący Instytut kierował się jedynie liczbą mieszkańców są niesłuszne. Kryterium to silnie oddziałuje na pozostałe cechy, które także wzięto pod uwagę.

W wywiedzionej apelacji skarżący nie dostarczył argumentów przemawiających za uznaniem, że wybór do porównania transakcji z takich miast jak T., K., czy O. nie poddaje się porównaniu. Trudno zatem ustosunkować się do takiego zarzutu, tym bardziej, że wyjaśnienie dokonanej przez opiniujący Instytut selekcji jest przekonujące i w tym świetle, wybór miast do porównania, prawidłowy.

Również w przypadku wyboru dat transakcji przyjętych do porównania nie sposób zarzucić opiniującemu Instytutowi błędu. Także w tym zakresie biegły korzysta ze swobody wyboru, ograniczonej jak w przypadku wyboru rynku, chociażby dostępnością danych.

W odpowiedzi na uwagi powoda do dokonanej wyceny opiniujący Instytut wyjaśnił, dlaczego odwołanie się do transakcji mających miejsce kilka miesięcy po dacie aktualizacji jest bardziej reprezentatywne, aniżeli do transakcji sprzed kilku lat, powołując się na stabilizację cen nieruchomości w latach 2010 - 2014. Skarżący nie przedstawił zaś żadnych dowodów na to, że w tym okresie ceny nieruchomości podobnych znacznie odbiegały od cen sprzed aktualizacji, co mogłoby wpłynąć na prawidłowość dokonanej wyceny, ani też że pozostałe wyceny spornej nieruchomości bardziej odpowiadały realiom ówczesnego rynku.

Reasumując, należy uznać, że wybór transakcji do porównania był właściwy, zarówno pod względem na miejsce położenia nieruchomości, jak i czasu ich dokonania. Opiniujący Instytut uzasadnił właściwy dobór nieruchomości przeznaczonych do celów porównawczych, umożliwiając jego weryfikację. Nie doszło w tym przypadku do naruszenia przepisów regulujących sposób wyceny nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ani też nie można uznać, że dokonana selekcja była nieuzasadniona okolicznościami sprawy.

W tym zakresie warto odnotować, że przy dokonywanej wycenie opiniujący Instytut wziął pod uwagę nieruchomość znajdującą się na terenie P., która nie jest zabudowana, co potwierdza, że prawidłowo uwzględniono nie faktyczny stan na gruncie, lecz jego potencjał. Tym samym, wszelkie zarzuty skarżącego sprowadzające się do stwierdzenia, że przy wycenie, wbrew zakresowi opinii, który obejmował określenie wartości rynkowej prawa własności przedmiotowej działki jako gruntu niezabudowanego, w rzeczywistości kierowano się zabudowaniem spornej nieruchomości wielkopowierzchniowym obiektem handlowym, są nietrafne.

Przechodząc zaś do kwestii ustalenia wartości nakładów na sporną nieruchomość, podlegających uwzględnieniu przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, stwierdzić należy, że również w tym zakresie nie ma potrzeby zasięgnięcia opinii kolejnego biegłego.

Odwołując się do obowiązujących w tym zakresie przepisów oraz orzecznictwa, Sąd Okręgowy właściwie ustalił, że przedstawione przez powoda wydatki nie kwalifikują się do zaliczenia na poczet różnicy między opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczasową, podzielając tym samym wnioski wydanej w sprawie opinii Instytutu (...) i Przedsiębiorstw. Wbrew zarzutom skarżącego, nie mamy tu zatem do czynienia z naruszeniem zasady iura novit curia. Biegli ustosunkowali się tylko do przedstawionych przez powoda wydatków na nieruchomość, wskazując dlaczego w ich opinii nie spełniają warunków do uwzględnienia. Ostateczną ocenę prawną w tym zakresie przeprowadził jednak Sąd pierwszej instancji, i to nie ulega najmniejszej wątpliwości.

Wprawdzie, do wszczynającego niniejsze postępowanie sprzeciwu od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w P. powód załączył szereg dokumentów w postaci: faktur, projektów, dokumentacji projektowej oraz umów z wykonawcami, jednak nie sprecyzował, które z wykazanych nimi wydatków spełniają, w jego ocenie, kryteria nakładów podlegających uwzględnieniu w świetle przepisów art. 77 ust 4 i 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1990). Nie uczynił tego również w wywiezionej apelacji.

Instytut (...) i Przedsiębiorstw w wydanej w sprawie opinii szczegółowo opisał przedstawione dokumenty i przeanalizował wykazane nimi wydatki pod kątem spełnienia przepisanych prawem warunków do ich zaliczenia przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. O ile Sąd Okręgowy nie dokonał samodzielnie tak szczegółowej analizy przedstawionych dokumentów, to wywód biegłych, na którym w tym zakresie się oparł, jest weryfikowalny i pozwala na jego ocenę. Ta zaś, w świetle braku jakiegokolwiek uzasadnienia stawianych przez skarżącego w tym zakresie zarzutów, musi się ostać jako właściwa.

Należy mieć przy tym na uwadze, że zaliczenie nakładów przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie oznacza uwzględnienia całości poniesionych przez użytkownika wieczystego wydatków na nieruchomość. Za takie w świetle przedstawionych przez powoda dokumentów nie mogą być na pewno uznane chociażby wydatki na wykonanie i montaż oznaczeń reklamowych na elewacji budynku posadowionego na gruncie, którego dotyczy wycena (k. 137 - 145).

Z kolei konieczność zaopatrzenia nieruchomości użytkownika wieczystego w wodę z miejskiej sieci, odprowadzenia ściegów sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej itp., nawet gdy wynika z określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia gruntu, nie mieści się w pojęciu nakładów na budowę infrastruktury. Drogi wewnętrzne, sieci kanalizacyjne, przyłącza itp. ulokowane na nieruchomości wieczystego użytkownika nie stanowią więc nakładów wskazanych w art. 77 ust. 4 ww. ustawy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 roku, sygn. akt II CSK 233/13, Legalis nr 701207). Właścicielem takiej infrastruktury pozostaje użytkownik wieczysty i tego typu nakłady zostaną rozliczone w przypadku wygaśnięcia użytkowania wieczystego (art. 33 ust. 2 ww. ustawy). Uwzględnienie ich również przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego prowadziłoby do niczym nieuzasadnionego podwójnego wynagrodzenia, a co za tym idzie bezpodstawnego wzbogacenia użytkownika wieczystego.

Z tych samych względów wskazane wydatki nie mogą zostać uznane za nakłady konieczne wpływające na cechy techniczno-użytkowe gruntu, o których mowa w art. 77 ust. 6 ww. ustawy. Przyjmuje się, że w tym przypadku chodzi o nakłady na nieruchomości o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, o obniżonej nośności gruntu, dużej deniwelacji czy też dzikich wysypisk śmieci itp. Wydatki na poprawę tego typu warunków, takie jak chociażby palowanie gruntu zwiększające jego nośność, są bez wątpienia niezbędne do korzystania z gruntu z zgodnie z celem oddania w użytkowanie wieczyste i stają się jego częścią składową. Nie będą więc podlegać wynagrodzeniu przy wygaśnięciu użytkowania wieczystego, zatem muszą być w inny sposób zamortyzowane.

Skoro więc wskazane przez powoda wydatki dotyczą inwestycji użytkownika wieczystego na gruncie, to jako takie nie będą podlegać zaliczeniu przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W świetle powyższych rozważań należy uznać, że skarżącemu nie udało się skutecznie zakwestionować prawidłowości opinii wydanej przez Instytut (...) i Przedsiębiorstw, jak również dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny tego dowodu. Tym samym, poczynione na tej podstawie ustalenia faktyczne należało uznać za prawidłowe. W tym stanie rzeczy nie ma również potrzeby zasięgnięcia opinii kolejnego biegłego.

Co do ostatniego z zarzutów apelacji powoda, należy mieć na względzie związanie sądu żądaniem pozwu. Biorąc to pod uwagę, nie można uznać, że rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie uwzględnienia części nakładów przy aktualizacji opłaty rocznej

z tytułu użytkowania wieczystego jest sprzeczne z poczynionymi w sprawie ustaleniami faktycznymi, a co za tym idzie dyskwalifikuje będącą ich podstawą opinię Instytutu (...) i Przedsiębiorstw jako dowód w sprawie. Kwestia ta została przez Sąd Okręgowy wyjaśniona i tylko dla porządku należy wskazać, że przedmiotem niniejszego postępowania było ustalenie, czy aktualizacja opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego jest prawidłowa. Sąd pierwszej instancji nie miał zatem możliwości rozstrzygnięcia na niekorzyść powoda i ustalenia jej w wyższej wysokości, co by wynikało z wydanej w sprawie opinii. Skoro pozwany uwzględnił część poczynionych przez powoda nakładów na nieruchomość przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, to ustalenie, że wydatki te nie podlegają zaliczeniu, nie może prowadzić do wydania rozstrzygnięcia wbrew żądaniu pozwu, tj. ustaleniu, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w związku z jej aktualizacją jest bezskuteczne, zaś opłata roczna z tego tytułu jest uzasadniona w tej samej co dotychczas wysokości lub w wysokości niższej niż wskazana w tym wypowiedzeniu.

Nie znajdując więc podstaw do uwzględnienia apelacji powoda w żadnym zakresie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zaś na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Skoro apelacja powoda nie została uwzględniona w żadnym zakresie, to jest on winien zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty niezbędne do celowej obrony, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego zasądzone na rzecz Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej ustalone na podstawie art. 99 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku poz. 1800) na kwotę 4.050 zł.

(...)